

## Danos Y Perjuicios Incendio Accidental Danos En El Inmueble Culpa Concurrente

### JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Incendio accidental. Daños en el inmueble. Culpa

concurrente Se modifica la sentencia apelada y se dispone que los demandados resulten responsables en un 80% de los daños sufridos por el actor a raíz del incendio ocurrido en el estudio de grabación de los demandados ubicado en el primer piso del edificio. Pues, si bien la construcción en el techo (orificios en la losa) imputable al actor contribuyó en la producción de los daños cuya reparación se pretende, lo fue en una proporción menor a la fijada por el a quo. En Buenos Aires, Capital de la República Argentina a los 11 días del mes de abril de dos mil diecinueve, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 2ª, para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión, a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada. Practicado el sorteo correspondiente resultó el siguiente orden de votación: Sres. Jueces de Cámara Dres. GALMARINI. ZANNONI. POSSE SAGUIER. A las cuestiones propuestas el Dr. Galmarini dijo: I.- El actor en su calidad de titular del local ubicado en la calle Montevideo 241, planta baja de esta ciudad, inició acción de indemnización por los daños y perjuicios que invoca como derivados de un incendio que se produjo en el primer piso del edificio en cuestión, donde funcionaba un estudio de grabaciones denominado "Estudios de Grabación CAB SRL", siendo dicho inmueble de propiedad de Carlos Bisio. Relató que como consecuencia del referido incendio y su necesaria extinción sufrió daños de considerable importancia tanto en mercaderías y bienes muebles que había en el local (ferretería) como también en la propia estructura edilicia del inmueble. Que el agua utilizada para extinguir el fuego se filtró por el techo ingresando al local y generando diversos daños. La Sra. juez hizo lugar parcialmente a la demanda estableciendo que los demandados eran responsables de los daños cuya reparación se pretende sólo en un 40% y los condenó a abonar al actor la cantidad \$75.325, más sus intereses y las costas del juicio. Apelaron ambas partes. La actora expresó agravios a fs. 557/564, cuyo traslado fue contestado a fs. 573/574. Los demandados fundaron su recurso a fs. 566/567, cuyo traslado fue respondido a fs. 569/571. II.- Responsabilidad: Se halla fuera de discusión que el día 18 de marzo de 2015 se produjo un incendio en el inmueble de propiedad de Carlos Bisio, ubicado en la calle Montevideo 237/241, primer piso donde funcionaba un estudio de grabaciones denominado "Estudios de Grabación CAB SRL". Así también se halla fuera de controversia que en la planta baja de dicho inmueble se halla el local de propiedad del actor que funcionaba como ferretería y que éste sufrió diversos daños a causa del incendio y su extinción. La cuestión fue correctamente encuadrada en el art. 1.113, segundo párrafo, segunda parte de Código Civil. La referida normativa establece la responsabilidad objetiva del dueño o guardián de la cosa que por su riesgo o vicio produce un daño y sólo permite que se exima total o parcialmente de responsabilidad, acreditando la culpa de la víctima o de un tercero por quien no debe responder. Se agravia el actor del porcentaje de responsabilidad atribuido a su parte por la magistrada e insiste en sostener que los demandados fueron los únicos responsables de los daños cuya reparación pretende. Alega que la Sra. jueza no habría tenido en cuenta que los daños no se originaron exclusivamente por el agua que se filtró desde el primer piso sino también por las altas temperaturas y el hollín derivados del incendio. Los demandados se quejan de la responsabilidad que se les endilga alegando que el actor fue el único responsable de los perjuicios cuya reparación solicita por haber efectuado perforaciones antirreglamentarias en la losa que separa el local del actor del inmueble de los demandados. Los términos del informe presentado por la Superintendencia de Federal de Bomberos dan cuenta de que el incendio en cuestión habría sido de una magnitud considerable. En dicho documento se consignó que cuando se arribó al inmueble en cuestión a las 5:00 hs. "había gran cantidad de humo y fuego". En primer lugar se atacó el proceso "desde la planta baja en el sector donde se ubica la edificación tipo ph mediante el empleo de una línea en devandera (sic) de 32mm?...el tercer grupo realizó tareas de interrupción de los suministros de energía, gas y al tendido de una línea de 63,5 mm con divergente a una línea de alta presión de 38 mm" (fs. 502/vta.). "Cuando eran las 05:27 horas, mientras se continuaba atacando el proceso con la línea antes mencionada, el oficial a cargo de 102 ordenó a su personal reemplazar la línea en devandera por una segunda línea de alta presión de 38 mm. desprendida del divergente, continuando las labores de ataque, con el fin de impedir la propagación del proceso sobre las viviendas y locales próximos?... "A las 5:36 hs. se continuaba atacando con la línea antes mencionada?...?cuando eran las 6:33 el jefe de guardia ordenó suprimir el ataque de una de las líneas de alta presión de 38 mm y continuar el ataque sobre un quinto ambiente que medía 3 X 4 y 2,80 metros, en el cual se desarrollaba fuego en toda su extensión. En ese momento el jefe de guardia consideró que el proceso se hallaba dominado. A las 6:48 hs. se continuaba atacando y removiendo pequeños focos con la línea antes mencionada. Siendo las 7:06 hs. el jefe de guardia ordenó el regreso de 102 por carecer de labor operativa, permaneciendo en el lugar personal de 101, atacando y removiendo pequeños focos; al tiempo que el mismo solicitó a la División Central de Alarma la presencia de personal de la Guardia de Auxilio con el fin de evaluar las

condiciones estructurales del edificio?...? a las 7:46 consideré que el proceso se hallaba extinguido? (fs. 503). Asimismo se consignó: ?Cuando eran las 8:44 hs., fui informado por personal de la Guardia de Auxilio? que la integridad estructural no se hallaba comprometida, pero presentaba múltiples filtraciones sobre el sector de la planta baja en una vivienda signada con la letra B, asimismo de igual manera sobre el negocio antes mencionado? (fs. 503). La perito arquitecta designada en autos informó que ?las patologías visibles en el local (ferretería) se deben al ingreso de agua por filtraciones, es sabido que el agua acumulada trata de descender por el lugar más fácil como agujeros, rajaduras, roturas, uniones de techo, fisuras, cargas deficientes, entre otros? (fs. 425). Seguidamente señaló que ?la losa sobre la planta baja posee agujeros a fin de reforzar la sujeción de cielorraso de yeso suspendido del local comercial, ver figura n°14, al incinerarse el piso de madera suspendido del estudio de grabación, el agua se precipitó en forma de lluvia por los agujeros, entre otros. La losa en su cara inferior conserva la aureola marcada por el agua, lo que verificaría el vínculo con el primer piso, es decir los agujeros traspasan la losa, a pesar de que la posición de visualización de esta profesional impide verificarlo? (fs. 425 vta.). Al respecto sostuvo la experta que ?los orificios en la losa y los alambres que atraviesan la losa, visualizados en las fotografías certificadas por escribano, no se ajustan al arte del buen construir (fs. 426 vta). Que ?los alambres roscados sostienen a modo de refuerzos la estructura de sujeción del cielorraso suspendido de yeso del local comercial en planta baja?. Refirió que ?las buenas prácticas de la construcción indican que la sujeción del cielorraso no debe invadir el de la propiedad ajena de ningún modo, en caso de ser necesario por presentarse grandes luces (distancias) entre apoyo para el sostenimiento de la estructura del cielorraso se colocan refuerzos, los mismos se deben ejecutar tomados a la cara inferior de la losa, de ningún modo deben atravesarla?...?No es reglamentariamente aceptado invadir el espacio físico del inmueble ubicado en el primer piso para sostener la estructura del cielorraso que pertenece al local comercial ubicado en la planta baja? (fs. 427). Afirmó que según su criterio ?los agujeros pueden constituir un factor importante en el causal de agua hallada en la planta baja, pero cabe aclarar que depende de la estrategia de extinción que hayan adoptado los bomberos durante el incendio? (fs.427). En cuanto a los trabajos necesarios para reacondicionar el local del actor, la perito sostuvo que de acuerdo a la información incluida en el expediente y las fotografías que obran en autos, los trabajos necesarios serían: ?Cielorraso: desmontar el cielorraso existente, descubrir y verificar la integridad de cada uno de los elementos estructurales metálicos del edificio, repararlos integralmente en caso de ser necesario, lijar el cielorraso original, sustituir elementos de madera afectados, reparar molduras y sellar los agujeros efectuados. Esta profesional sugiere desmontar la carga que soporta la losa sobre la planta baja producto de acopio de materiales de ferretería. Muros: Reparación de fisuras, manchas de humedad, según la evaluación detallada de cada caso. Remoción de toda la película de pintura, lijado profundo de todas las superficies, reparación de la superficie y repintado. Pisos: Revisión y reparación de todo el revestimiento de piso y zócalos, evaluando piezas sueltas, producto de acumulación de agua. Sustitución de piezas deterioradas. Carpinterías: Sustituir todos los elementos de madera rotos y deformados, preparación de superficies y repintado. Equipamiento interior fijo y mobiliario: Sustituir todos los estantes de madera deformados y englobados, sustituir estanterías y cajones metálicos oxidados y deformados?. Finalmente señaló que respecto de las instalaciones eléctricas se le informó que se habían realizado modificaciones para permitir el funcionamiento del local. Sin embargo aconseja ?realizar una revisión integral de la instalación eléctrica del local: sustituir canalizaciones, aislaciones y cables deteriorados, revisión de los artefactos de iluminación, revisión del posible deterioro de tableros (principales/secundarios), revisión de las protecciones de la instalación y efectuar las modificaciones o cambios necesarios de los elementos? (fs. 425). Al responder las observaciones formuladas por el actor la perito refirió que sólo puede indicar el valor para aquellas reparaciones que fueron ejecutadas para poner el marcha nuevamente el local. Informó: ?el costo estimado por el reacondicionamiento del cielorraso y las instalaciones eléctricas asciende a un total de \$128.231. Ahora bien si la pregunta alude a un reacondicionamiento total del local (cielorrasos, muros, solados, carpinterías y equipamiento interior), según las condiciones actuales, sin tener en cuenta el estado previo al incendio se estima en un total de \$472.855? (fs. 465). Señaló que para el primer presupuesto, que afecta el cielorraso y las instalaciones eléctricas se estima un mes de obra y para el segundo presupuesto, donde se realizan todas las tareas para el reacondicionamiento total del local, se estiman tres meses de obra (fs. 466). A fs. 493 vta. la profesional aclaró que el presupuesto por un total de \$472.855 es un estimado que corresponde a un reacondicionamiento total del local en función del estado al momento de la visita técnica ?e incluye los ítems que pudieron ser afectados por el agua y la temperatura producto del incendio?. También agregó que ?de no haber estado los agujeros que atraviesan la losa es posible que el agua se hubiese filtrado por lugares de mayor facilidad, imperfecciones constructivas: grietas, fisuras, entre otros, generando manchas de humedad? (fs. 495). Aclaró: ?esta profesional no pudo constatar que se realizaron trabajos por la suma total de \$128.231 porque no conocía el estado anterior al incendio, como fue mencionado en el dictamen pericial. Sólo se observó que la instalación estaba en funcionamiento con lo cual supuso una serie de actividades mínimas que debieron ejecutarse para poner en marcha nuevamente la instalación eléctrica y el cielorraso del local luego de ser sometidos a temperatura y posteriormente agua producto del incendio, estableciendo un monto estimado basado en su experiencia profesional y

en la normativa vigente? (fs. 495 vta.). El testigo Gerardo G. Arrascaeta, empleado del actor, relató que a raíz del incendio se produjeron daños en el sistema eléctrico, techos, paredes, que hubo que tirar mercadería y rebajar el precio de herramientas que habían quedado oxidadas. Que la ferretería se llenó de agua y hollín y estuvo una semana cerrada (fs. 270 vta.). Juan Facundo Quiroga declaró que conoce al actor ¿del día del accidente?. Relató: ¿recuerdo haber llegado y había 20 o 30 cm de agua, paredes húmedas, techos desbordando de agua, llenos de agua, mercadería en cantidad en el piso nadando prácticamente, puertas todas rotas, cuando me refiero al techo del local con agua era de punta a punta del local. Esto lo se porque lo vi con mis propios ojos, obviamente sin luz y también estanterías llenas de agua?...?Se que tardaron su semana para poder abrir. Lo se porque fui a visitar a las dos semanas y estaban laburando a full?...?me refiero reparando el local y reacondicionándolo? (fs. 273/vta.). Otro testigo José Gabriel Montiel, empleado del actor, sostuvo que cuando arribó a la ferretería ¿estaba todo lleno de agua y había un incendio arriba, había un olor a quemado importante?. Que ¿la mercadería se mojó, toda la ferretería, todas las instalaciones, de la mercadería toda, a causa del incendio y del agua que han tirado para apagar semejante incendio, después monitores, instalaciones del comercio toda, se mojó todo, y me consta porque yo estuve limpiando, sacando el agua, tirando mercadería que no servía más porque no servía más?...?se mojó todo, trapos de piso, rollos de cartón, lijas de papel, después todo lo que es pintura, se mojó todo lo que es estanterías, adhesivos, todo mercadería que viene en blister. No sólo se mojó sino que se endureció porque el agua que caía era oscura, sucia, era agua con hollín. Lo se porque yo entré y participé en la limpieza y reacondicionamiento del negocio...?. Sostuvo que el reacondicionamiento del negocio duró una semana. Que 30 días antes del incendio se había pintado el techo del local (fs. 275/277). Las constancias antes referidas permiten colegir que efectivamente el local de propiedad del actor que funcionaba como negocio de ferretería, sufrió diversos daños a causa del incendio que se desarrolló en el inmueble de la parte actora. Estos daños se produjeron en gran parte debido al agua que utilizaron los bomberos para extinguir el fuego, la que se filtró hacia el local del actor mayormente a través de la losa que separa ambas propiedades pero también a causa de las altas temperaturas, el humo y el hollín producto del incendio en cuestión, el que, conforme se desprende del informe de la Superintendencia de Bomberos, fue de una magnitud considerable. Ha quedado acreditado en la causa que el agua se filtró en gran parte debido a los agujeros existentes en la losa a fin de reforzar la sujeción de cielorraso de yeso suspendido del local comercial y que tal obra efectuada por el actor, resulta ser antirreglamentaria (fs. 425 vta., 427 y 495). Sin embargo no debe perderse de vista que la causa principal de los daños sufridos por el reclamante fue el incendio desarrollado en el inmueble de la demandada, aunque la existencia de los agujeros antes referidos constituyó un agravante, pues el agua se filtró en gran cantidad por dichos orificios generando mayores daños de los que se hubiesen producido de no existir tales orificios. Si bien el actor en su memorial alega que no se probó que los orificios en cuestión existiesen al tiempo del incendio, lo cierto es que su existencia surge acreditada mediante las fotografías certificadas por el escribano público adjuntadas a fs. 142/156. Además, como se señaló anteriormente, la perito arquitecta da cuenta de su existencia en su informe de fs. 425 vta. y 427/428) y señaló que éstos permitieron la caída del agua desde el primer piso hacia planta baja, ratificando dicha conclusión a fs. 466. Por otra parte tampoco puede soslayarse que el agua que ingresó al local no fue la única causa del daño. Naturalmente, también el humo, el hollín y las altas temperaturas que derivan de un incendio como el de marras debieron generar daños en el inmueble del actor. Consecuentemente juzgo que si bien la construcción en el techo (orificios en la losa) imputable al actor contribuyó en la producción de los daños cuya reparación se pretende, lo fue en un porcentaje menor al determinado por la Sra. juez de grado. Así considero que las demandadas resultan responsables de los daños sufridos por el actor a causa del incendio en cuestión en un 80%, mientras que el reclamante es responsable en el 20% restante. Con dicho alcance propongo modificar este aspecto de la sentencia apelada. III.- Daños materiales: Teniendo en cuenta el porcentaje de responsabilidad asignado a los demandados en la sentencia, la magistrada fijó por esta partida la cantidad de (\$68.925). El actor se queja por considerarlo exiguo mientras que los demandados solicitan su reducción. La perito arquitecta teniendo en cuenta los daños observados al inspeccionar el inmueble del actor señaló que ¿un reacondicionamiento total del local (cielorrassos, muros, solados, carpinterías y equipamiento interior), según las condiciones actuales, sin tener en cuenta el estado previo al incendio se estima en un total de \$472.855? (fs. 465). Aun considerando que el monto fijado por la perito resulta ser un estimativo pues se desconoce cuál era el estado del local previo al siniestro de marras, en uso de las facultades conferidas por el art. 165 del Código Procesal) y teniendo en cuenta el porcentaje de responsabilidad asignado a los demandados se fija por esta partida la cantidad de \$300.000. IV.- Lucro cesante: Se agravan los demandaos del importe fijado por este rubro (\$6.400) por considerarlo excesivo. La perito contadora señaló que en mayo de 2015 el promedio diario de ventas ascendía a \$2.010, 67 y que no se registraron ventas entre los días 18 y 26 de mayo de ese año (fs. 308). Por otra parte los testigos Arrascaeta, Quiroga y Montiel sostuvieron que luego de producido el incendio el local debió permanecer cerrado aproximadamente una semana (fs. 495 vta., 273 vta. y 277). Atento a ello juzgo que el importe fijado por la sentenciante para resarcir esta partida no resulta excesivo por lo que propongo su confirmación. Sin embargo atento al porcentaje de responsabilidad que se atribuye a los demandados dicho importe deberá

adecuarse a la cantidad de \$12.800. V.- Daño moral: Se agravia el actor del rechazo de esta partida. El resarcimiento del daño moral exige tomar en consideración los dolores y padecimientos del damnificado motivados por el ilícito. El Dr. Fernando Posse Saguier ha expresado que "en lo tocante a la fijación, sabido es, que resulta de difícil determinación ya que no se halla sujeto a cánones objetivos, sino a la prudente ponderación sobre la lesión a las afecciones íntimas de los damnificados, los padecimientos experimentados, o sea, agravios que se configuran en el ámbito espiritual de las víctimas y que no siempre resultan claramente exteriorizados, hallándose así sujeto a una adecuada discrecionalidad del sentenciante (CNCiv. Sala F, junio 3/2005, "Pirozzi, Laura Vanesa y otro c/ Quiroga Carlos José y otros", L. 418.036). Si bien el actor no sufrió lesiones físicas ni psíquicas a causa del siniestro en cuestión, la angustia e incertidumbre que necesariamente debió experimentar al ver los daños que se produjeron en su negocio, al tenerlo que cerrar durante los días necesarios para su refacción tornan procedente la indemnización del rubro en estudio.

Atento a ello y teniendo en cuenta el porcentaje de responsabilidad que se atribuye a las demandadas propongo fijar por esta partida la cantidad de \$25.000. VI.- Costas: Se quejan los demandados de la forma en que fueron impuestas las costas del juicio y solicita que sean distribuidas en el orden causado. Sin desconocer la existencia de criterios divergentes en torno a la cuestión, sobre la base de que en los juicios de indemnización de daños y perjuicios lo que se persigue es la reparación integral del damnificado, esta Sala ha sostenido que aun en casos de vencimiento mutuo corresponde imponer las costas al accionado (conf., sentencias libres n° 377.122 del 2/2/2004 y n° 404.816 del 22/3/2005), pues tratándose de una indemnización de daños y perjuicios por un hecho ilícito, corresponde, en principio, si el hecho resulta probado y la responsabilidad del demandado determinada -aunque sea en parte- imponer las costas a éste en la medida en que es condenado a fin de mantener íntegra la reparación. En el caso los demandados han resultado predominantemente vencidos y no hay motivo para apartarse del principio general previsto por el art. 68 del Código Procesal, razón por la cual corresponde confirmar lo resuelto en primera instancia de imposición de las costas a la demandada. Atento a lo expuesto propongo que se modifique la sentencia apelada disponiendo que los demandados resultan responsables en un 80% de los daños sufridos por el actor a raíz del siniestro de marras. Asimismo propongo modificar la sentencia fijando por "daños materiales" la cantidad de \$300.00 y por "daño moral" la cantidad de \$25.000. En atención al porcentaje de responsabilidad que se atribuye a los demandados se adecua el importe fijado por "lucro cesante" a la cantidad de \$12.800. Con costas de alzada a cargo de los demandados, sustancialmente vencidos (art. 68 del Código Procesal). Por razones análogas a las aducidas por el vocal preopinante los Dres. ZANNONI y POSSE SAGUIER votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. José Luis Galmarini Eduardo A. Zannoni Fernando Posse Saguier Buenos Aires, 11 abril de 2019. AUTOS Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se modifica la sentencia apelada disponiendo que los demandados resultan responsables en un 80% de los daños sufridos por el actor a raíz del siniestro de marras. Asimismo se modifica la sentencia fijando por "daños materiales" la cantidad de \$300.00 y por "daño moral" la cantidad de \$25.000. En atención al porcentaje de responsabilidad que se atribuye a los demandados se adecua el importe fijado por "lucro cesante" a la cantidad de \$12.800. Con costas de alzada a cargo de los demandados Notifíquese y devuélvase.

040163E